

044-16

LA PLATA, 27 DIC 2016

**VISTO** el expediente N° 22700-5.216/16 y la Disposición 6.011/02 de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial y;

**CONSIDERANDO:**

Que originalmente el Decreto - Ley N° 8.912/77 de ordenamiento territorial y uso del suelo definió en su articulado que los clubes de campo consistían en complejos recreativos – residenciales, en los que conviven unidades con destino residencial y espacios destinados a la recreación o esparcimiento, entre los que se establecía una indisoluble unidad jurídica y funcional;

Que en la práctica, los mencionados emprendimientos se han desarrollado como un conjunto de parcelas con destino residencial vinculadas a áreas comunes, en las cuales estaban emplazadas las construcciones dedicadas a prácticas deportivas y/o sociales;

Que en ese sentido, es dable destacar que cada conjunto inmobiliario se caracterizaba por adjudicar a cada parcela superficies compatibles con su destino específico: residencial, barrios náuticos, clubes de chacras etc., pero siempre manteniendo como comunes las áreas deportivas o de recreación las que resultaban, considerando su destino, de gran magnitud;

Que la metodología a emplear en la determinación del valor de la tierra libre de mejoras, establecida por la Disposición N° 6.011/02 de la Ex Dirección Provincial de Catastro Territorial, prescribe la aplicación de coeficientes de homogeneización a aplicar a cada parcela o subparcela, el que relacionará su superficie respecto de la superficie de la parcela denominada “prototípica”, por ser la que caracteriza al emprendimiento en función de su repetitividad y/u otras características pertinentes;



Que en sintonía con las consideraciones precedentes, se confeccionaron tablas de coeficientes de conversión para ajustar las superficies de las distintas parcelas a la parcela prototípica. Los citados coeficientes vinculaban superficies que se encontraban acotadas dentro de las que se consideraban aptas para el desarrollo de emprendimientos habitacionales;


Que sin perjuicio de lo expuesto, las disposiciones sobre conjuntos inmobiliarios, establecidas en el Código Civil y Comercial de la Nación incluyen - además de los clubes de campo y barrios cerrados- a los que genéricamente se denominan emprendimientos similares, siendo éstos complejos donde conviven espacios con destino residencial y áreas destinadas a prácticas deportivas, constituidas como unidades de dominio exclusivo, respondiendo ello a una nueva realidad económica, territorial y habitacional;

Que en este contexto y en consonancia con la situación receptada en el nuevo código de fondo, resulta oportuno contemplar la existencia de casos en los cuales coexisten áreas con destino residencial y áreas significativamente mayores destinadas a otros usos (actividades deportivas, recreativas y sociales) de dominio exclusivo, cuya superficie supera los valores de referencia expresamente consignados en la Tabla I de la Disposición N° 6.011/02, motivando, a instancias de la Gerencia General de Información y Desarrollo Territorial, la necesidad de dejar establecido que en tales casos corresponderá aplicar la progresión matemática contenida en dicha Tabla, tal como lo prevé la mencionada normativa;


Por ello,

**EL DIRECTOR EJECUTIVO DE LA AGENCIA DE RECAUDACIÓN  
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

**RESUELVE**



**ARTÍCULO 1°.** Dejar establecido que para asignar el coeficiente de ajuste del valor unitario básico para superficies mayores a veinte mil metros cuadrados (20.000 m<sup>2</sup>), de unidades de dominio exclusivo, se deberá aplicar la progresión matemática contenida en la Tabla I de la Disposición N° 6.011/02 de la ex Dirección Provincial de



Catastro Territorial.

**ARTÍCULO 2°.** Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA.  
Cumplido, archivar.

  
RESOLUCION NORMATIVA N°

044-16

  
GASTÓN FOSSATI  
Director Ejecutivo  
ARBA

